

Zásady
pro vypořádání práv k nemovitým věcem dotčeným plánovanou realizací
vodního díla Skalička -
I. etapa majetkoprávního vypořádání (bez služebnosti rozlivu)

Tyto zásady se vztahují k plánované stavbě vodního díla Skalička v povodí řeky Bečvy.

I. Typy dotčených nemovitých věcí

1. Pozemky, jejichž součástí ve smyslu ustanovení § 506 odst. 1 Občanského zákoníku jsou rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, vedlejší stavby a stavby pro podnikání včetně jejich příslušenství, a případně tyto stavby samostatné.
2. Pozemky (podle druhu: stavební pozemky ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a/ bodu 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebo ostatní druhy pozemků), včetně trvalých porostů a příslušenství.

II. Způsob vypořádání s vlastníky nemovitých věcí

1. Vlastníci nemovitých věcí určených k trvalému bydlení mohou zvolit buď finanční náhradu, nebo náhradní výstavbu.
2. Ostatní vlastníci nemovitých věcí mají právo na finanční náhradu.
3. Podnikatelské subjekty, které prokáží v dotčené nemovité věci podnikání ke dni 31. prosince 2014, mají přednostní právo na zajištění náhradní výstavby odpovídající účelu, výrobní kapacitě objektů a technologického zařízení, včetně zajištění odpovídajícího pozemku, s tím spojených nákladů a nákladů na přesun technologického zařízení. V případě, kdy podnikatelský subjekt odmítne náhradní výstavbu, přistoupí investor k finanční náhradě podle znaleckého posudku zahrnující též ocenění případného ušlého zisku.

Finanční náhrada na základě znaleckých posudků

Stavební objekty a pozemky budou vykupovány na základě znaleckého posudku pro následující kategorie nemovitých věcí:

- rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek,
- rekreační chata, zahrádkářská chata,
- vedlejší stavby,
- stavby pro podnikání,
- pozemky stavební,
- pozemky ostatní.

Stanovení náhrad na základě znaleckého posudku se bude vztahovat k majetkovému vypořádání těch vlastníků, kteří prokáží vlastnická či jiná věcná práva k dotčeným nemovitým věcem ke dni 31. prosince 2014, i těch, kteří doloží nabytí práv dědickým, rozvodovým či jiným obdobným soudním rozhodnutím po dni 31. prosince 2014. Ostatním vlastníkům, kteří získají taková práva k dotčeným nemovitým věcem po dni 31. prosince 2014 (např. na základě darovací nebo kupní smlouvy), bude za výkup nabídnuta cena stanovená znaleckým posudkem.

Náhrada za trvalé porosty a příslušenství stavebních objektů bude oceněna podle znaleckých posudků zpracovaných samostatně před uzavřením kupní smlouvy dle účinných oceňovacích předpisů.

Náhradní výstavba

Pokud se vlastník rodinného domu určeného k trvalému bydlení rozhodne pro náhradní výstavbu, zajistí investor odpovídající stavbu na pozemku, který zajistí vlastník. Investor na základě znaleckého posudku dohodne s vlastníkem finanční vyrovnání.

III. Nabídka investora vlastníkům nemovitých věcí

1. Návrh kupní smlouvy (v případě prokázání existence věcných práv třetích osob vážnoucích na dotčených nemovitých věcech ke dni 31. prosince 2014 včetně návrhu jejich vypořádání).
2. Návrh na případný odklad realizace vypořádání, pokud bude uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v zájmu vlastníka i investora.
3. Závazek k přednostnímu prodeji demoličního materiálu z nemovité věci původního vlastníka, pokud o něj původní vlastník požádá.
4. Závazek, že po vykoupení stavebního objektu umožní investor užívání tohoto objektu na základě nájemní smlouvy nebo služebnosti k pozemku, a to na dobu určitou.

Investor může rovněž navrhnout směnu pozemků, a to zejména prostřednictvím realizace pozemkových úprav.

IV. Postup při nedosažení dohody s vlastníkem

V případě, že vlastník nemovité věci odmítne jednání o náhradě a nepřijme nabídky investora uvedené v předchozích bodech, zvolí investor postup směřující k vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, a to s ohledem na existenci veřejného zájmu.

V. Jednotkové náhrady pro jednotlivé typy nemovitých věcí

Základní jednotkové náhrady

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (min. - max. Kč/m ³)
rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	Skalička u Hranic	m ³	5 681 – 7 669
	Černotín	m ³	5 810 – 7 842
	Milotice nad Bečvou	m ³	5 765 – 7 783
	Zámrsky	m ³	5 641 – 7 614
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	5 725 – 7 728
	Špičky	m ³	5 725 – 7 728
	Němetice	m ³	5 552 – 7 495
	celkové rozmezí	m ³	5 552 – 7 842

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady vyjadřují minimální a maximální jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitých věcí.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku, zejména náklady na stěhování a další související výdaje (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Výsledná jednotková náhrada bude zohledňovat opotřebení stavby, které se uplatní u ceny nemovité věci ve znaleckém posudku. Jednotková náhrada za stavbu zahrnuje přepočet jednotkové průměrné ceny nemovité věci včetně náhrad sestávajících z nákladů vzniklých vlastníkům v souvislosti s výkupy jejich majetku. Nemovitá věc, u které je opotřebení malé (novostavby, stavby po kompletní rekonstrukci), nebude dále upravována. U staveb, kde je opotřebení již zřetelné, bude použit koeficient opotřebení a technického stavu (KO) s hodnotou 0,95 až 0,8. U staveb, které jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (nelze bez vad užívat) bude použit tento koeficient s hodnotou 0,5.

Náhrada bude stanovena vždy samostatně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (min. - max. Kč/m ³)
rekreační chata, zahrádkářská chata	Skalička u Hranic	m ³	2 537 – 5 849
	Černotín	m ³	5 594 – 5 982
	Milotice nad Bečvou	m ³	2 556 – 5 895
	Zámrsky	m ³	2 519 – 5 808
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	2 574 – 5 936
	Špičky	m ³	2 594 – 5 982
	Němetice	m ³	2 407 – 5 551
	celkové rozmezí	m ³	2 407 – 5 982

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady vyjadřují minimální a maximální jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitých věcí.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku, zejména náklady na stěhování a další související výdaje (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Výsledná jednotková náhrada bude zohledňovat opotřebení stavby. Jednotková náhrada za stavbu, u které je opotřebení malé (novostavby a stavby po kompletní rekonstrukci), nebude dále upravována. U staveb, kde je opotřebení již zřetelné, bude použit koeficient opotřebení a technického stavu (KO) s hodnotou 0,95 až 0,8. U staveb, které jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (nelze bez vad užívat) bude použit tento koeficient s hodnotou 0,5.

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (min. - max. Kč/m ³)
vedlejší stavby (stáje)	Skalička u Hranic	m ³	2 257
	Černotín	m ³	2 308
	Milotice nad Bečvou	m ³	2 291
	Zámrsky	m ³	2 103
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	2 135
	Špičky	m ³	2 135
	Němetice	m ³	2 070
	celkové rozmezí	m ³	2 070 – 2 308
vedlejší stavby (stodoly)	Skalička u Hranic	m ³	1 633
	Černotín	m ³	1 701
	Milotice nad Bečvou	m ³	1 688
	Zámrsky	m ³	1 650
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	1 675
	Špičky	m ³	1 675
	Němetice	m ³	1 625
	celkové rozmezí	m ³	1 625 – 1 701

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady vyjadřují jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitých věcí.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku, zejména náklady na stěhování a další související výdaje (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Výsledná jednotková náhrada bude zohledňovat opotřebením stavby. Jednotková náhrada za stavbu, u které je opotřebením malé (novostavby a stavby po kompletní rekonstrukci), nebude dále upravována. U staveb, kde je opotřebením již zřetelné, bude použit koeficient opotřebením a technického stavu (KO) s hodnotou 0,95 až 0,8. U staveb, které jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (nelze bez vad užívat) bude použit tento koeficient s hodnotou 0,5.

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (min. - max. Kč/m ³)
stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby)	Skalička u Hranic	m ³	6 309
	Černotín	m ³	6 448
	Milotice nad Bečvou	m ³	6 339
	Zámrsky	m ³	6 261
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	6 357
	Špičky	m ³	6 357
	Němetice	m ³	6 164
	celkové rozmezí	m ³	6 164 – 6 448
stavby pro podnikání (haly pro skladování)	Skalička u Hranic	m ³	2 079
	Černotín	m ³	2 128
	Milotice nad Bečvou	m ³	2 112
	Zámrsky	m ³	2 067
	Hustopeče nad Bečvou	m ³	2 096
	Špičky	m ³	2 096
	Němetice	m ³	2 034
	celkové rozmezí	m ³	2 034 – 2 128

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady vyjadřují jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitých věcí.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku, zejména náklady na stěhování a další související výdaje (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Výsledná jednotková náhrada bude zohledňovat opotřebení stavby. Jednotková náhrada za stavbu, u které je opotřebení malé (novostavby a stavby po kompletní rekonstrukci), nebude dále upravována. U staveb, kde je opotřebení již zřetelné, bude použit koeficient opotřebení a technického stavu (KO) s hodnotou 0,95 až 0,8. U staveb, které jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (nelze bez vad užívat) bude použit tento koeficient s hodnotou 0,5.

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (min. - max. Kč/m ²)
pozemky (stavební)	Skalička u Hranic	m ²	510
	Černotín	m ²	722
	Milotice nad Bečvou	m ²	457
	Zámrsky	m ²	458
	Hustopeče nad Bečvou	m ²	710
	Špičky	m ²	457
	Němetice	m ²	622
	celkové rozmezí	m ²	457 – 722

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Katastrální území	Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/m ²)
pozemky (ostatní)	bez rozlišení katastrálního území	m ²	94

Poznámka:

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.